

光谷新界销售 100 问

区位篇：

1、项目所在区位？

东湖国家自住创新示范区，又名（东湖高新开发区，武汉科技新城，东湖新技术开发区，光谷生物城片区）

2、本区位有何发展规划？

区位确定的规划范围是：

西起卓刀泉南路及其向南延伸穿南湖中心线，东至武汉市外环线，北至东湖，九峰山、南抵汤逊湖，后梁子湖北岸，规划范围面积约 224 平方公里。

规划武汉科技新城的城市功能是：

以高新技术及相关产业为基础，以创新服务为特色，融研发，服务，生产，居住，游憩为一体多元复合城市地区。

按照这一功能定位，科技新城出来进一步巩固“高新技术产业”作为开发区赖以生存和发展的基础外，还将“创新服务”作为武汉科技新城的主要功能之一予以重点发展。这里不仅仅是单一的工业园区的概念，他将走向城市，迈出多元化，复合化的历史性跨越，科技新城将具有居住，商业，文化，游憩等与人们的生活紧密相关的功能，它们和产业功能混合叠加，将塑造强烈的归属感，形成迷人的城市魅力，促进城市的长远发展。

区域规划确立了“向东集束拓展，箭筒先导，生态优先，复合化，簇群化的空间发展策略。

根据以上的策略，规划提出武汉课后记新城的空间结构为：

一条主轴，四大簇团，一个都市核心，三个支撑中心，一个资源保护网络，多条生态廊道。

（1） 一条主轴，四大簇团

“一条主轴”即三环线连接高新三路自西至东，它贯穿与整个武汉科技新城，与其南北高新一路，高新二路，高新六路等一起，如同“集束”般将科技新城东西部联络起来，形成武汉科技新城最具特色的城市结构形态。

四大簇团：有三环线—高新三路者东西方向的主干线与三环线—光谷二路这一南北方向的主干线十字交叉，将东拓后的武汉科技新城整体自然划分为四大簇团：西北簇团——即关山簇团，西北簇团——即流芳簇团——即九峰簇团，东南簇团——即梁子湖簇团。

（2） 一个都市核心，三个支撑中心

一个都是核心：在“梁子簇团“与”九峰簇团“之间形成的武汉科技新城的核心区，包含市级行政管理，金融商贸，配套服务，会议展览、文化体育，休闲娱乐等功能。三个支撑中心：在关山簇团以鲁巷广场为核心，在流芳簇团以现流芳乡镇为核心，在九峰簇团以王家店为核心，分别形成三个次级的新城中心。三个中心各具特色，互为依托。

（3） 一个资源保护网络，多条生态廊道：

科技新城有马鞍山，九峰山等山体组合和东湖汤逊湖等大型湖泊，规划间将武汉科技新城的生态资源，景观要素与市政基础设施相结合，组成“资源保护网络“。规划还将结合区内道路规划，进行道路景观廊道和防护林带建设，将规划的山体，水体等景观要素进行串连，已形成”多条生态廊道“。

2015 年，东湖示范区创新发展的主要预期目标是：

——具有国际竞争力的产业集群基本形成。企业总收入达到 10000 亿元，产业结构继续优化，形成若干创新型产业集群，战略性新兴产业发展取得突破，高新技术产业增加值占地区生产总值比重比 2010 年提高 10 个百分点，经济增长质量和效益明显提高。培育一批年销售收入超过 500 亿元的企业，形成一批国际知名品牌。

——自住创新能力显著提升。建设一批企业研发中心，搭建特色产业的公共技术服务平台和行业创新中心。科技型企业研发投入占销售收入的比重达到 6%以上，推动企业真正成为技术创新主体。创新成果不断涌现，形成一批原始创新结果，转化一批重大科技成果。发明专利授权比 2010 年翻两番，每万人口发明专利拥有量达到 100 件。

——开发合作形成新局面。对外开放广度和深度不断拓展。形成国际接轨的发展环境和经营理念，建成一批国际开发合作发展平台，区域合作与交流频繁，国际高端创新要素富集，国际化发展水平大幅提升，互利共赢开放局进一步形成。

——园区发展环境明显改善。配套服务设施齐全，公共服务体系完善，社会管理水平显著提高。全面实现企业信息化，公共服务数字化和无线网络全覆盖。资源节约，环境保护成效显著，单位地区生产总值能耗比 2010 年降低 20%。

——机制体制创新不断取得重要突破。科技金融，股权激励，知识产权等领域的体制机制改革取得新突破，探索一批支持自主创新和产业发展的新机制，新政策，政府职能加快转变，科技金融创新和人才队伍建设取得显著成效。

到 2020 年，东湖示范区实现企业总收入 30000 亿元，在光电子，生物，地球空间信息及应用服务等领域形成若干个拥有技术导权的特色产业汲集群，成为创新要素聚集，创新能力较强，创新环境优良，创新经济活跃的全国高新技术产业区排头兵，世界一流的高科技园区，享有世界的“光谷”。

3， 区域项目周边有什么知名企业？

华为技术、德国电信、中国移动、中国电信、国家电网、十五冶、人福医药等，区域内目前拥有世界 500 强企业 62 家

4、区域附近有哪些房地产项目？

桃花源，朗诗里程，奥山世纪城，碧桂园生态城，高尔夫别墅区

5、区域人口有多少？

区域安排常住人口 82.5 万人，流动人口 14.5 万人

6、区域面积？

224 平方公里=224000000 平方米=336336 亩

7、项目区域所在处武汉位置？

武昌区以东，三环以外，外环以内。

8、区域对武汉城市的功能是什么？

以高新技术相关产业为基础，以创新服务为特色，融研发，服务，生产、居住，游憩为一体的多元化复合城市地区。

9、区域在全国的地位？

国家东湖自主创新示范区是全国创新驱动示范区，为实现科学发展创新和建设新型国家提供示范；开放合作先行区、为实现国际创新发展提供示范；“两型”改革先导区，为国家资源节约型和环境友好型社会建设提供示范；机制创新引领区，为推动高新技术产业发展的体制机制提供示范；高端产业聚集区，为我国产业高端发展提供示范，中部崛起增长区，打造中部崛起的重要引擎。

10、区域经济产业？

自主创新产业（光电子产业，生物产业、医药产业、教育产业、科技研发产业、现代服务综合产业）

11、区域生产总值？

2010 年区域企业总收入已达 2918 亿元，2015 年区域企业总收入将达到 1 万亿元，到 2020 年区域企业总收入将达到 3 万亿元。

12、项目以东的区域是什么？

武汉外环线，豹澥产业园，葛店

13、项目以南的区域是什么？

沪蓉高速，豹澥产业园（高农生物园，桃花源项目）

14、项目以西的区域是什么？

三环线，关南，关东产业园，东湖高新管委会，朗诗里程项目，奥山项目。

15、项目以北的区域是什么？

九峰森林保护区，未来科技城中心，高尔夫别墅项目

区域交通篇：

16、区域交通网络规划？

未来将建立一个以大容量轨道交通工具为骨架，常规地面公交为基础，个体交通为辅助的，一体化，多模式协调发展的现代公共交通体系，并具有多层次，多种方式良好的换乘系统。2020 年公交分担率争达到 40%其中轨道交通在公交中的分担率达到 30%。

17、项目周边轨道交通规划？

地铁二十九号线，地铁 29 号线（鲁巷至左邻）线路从光谷广场经关山大道转向雄楚大道，走高新大道和关葛大道，至左邻，全长 20.5 公里，设车站 12 座，设计总投资 82.5 亿，设计工期 48 个月。项目门口就是地铁站口，光谷七路站。

11 号线也在规划中

18、地铁 29 号线何时动工？何时通车？

已经开工，预计 2017 年建成通车。项目门口就是地铁站口，光谷七路站。

19、区域有轨电车线路网规划是怎么样？

根据（东湖国家自主创新示范区总体规划 2011-2020 年），武汉将在光谷建设 11 条有轨电车线路，近期也将启动的 4 条有轨电车为 1、3、5、6 号线，基本分布在目前光谷人流，企业相对集中的鲁巷到九峰一带。其中，1 号线沿关山大道布设，长 9 公里；3 号线沿珞瑜东路、光谷三路布设，长 21 公里，5 号线主要沿高新二路布设，全长 24 公里；6 号线主要沿高新四路布设，全长 23 公里，如果有轨电车对接地铁，将填补光谷自身内部的交通缺陷，增加横向公共交通，会使我们的生活更加方便。

还有一个概念，那就是微循环。这个是武汉都在进行的一个规划。这也能改善光谷横向公交太少的问题。据我所知目前已经开通的微循环是 333 路车，首末站由高新二路

湖口至珊瑚北路未来科技城。去行走向为：高线二路湖口经高新二路，光谷三路、高新大道、光谷六路、神墩一路，光谷七路、神墩三路、生物园路、神墩一路、光谷七路、九峰三路、珊瑚北路至珊瑚北路未来科技城。将来还会陆续有更多的微循环公交车站点通车。

20、项目周边的道路是否方便？

我们项目地区高新大道与高农路交汇处，高新大道是区域主干道，项目周边道路网络非常方便。从项目出发向东可以上武汉外环线，武鄂高速；向南可上沪蓉高速；向西可上武汉三环线。

项目情况篇

21、项目地址？

高新大道 888 号，高新大道与高农路交汇处

22、发展商是谁？

武汉鑫太阳科技有限公司

23、发展上地址？

明泽大厦

24、开发公司实力如何？

实力公司，实力雄厚。

25、项目背景？

为东湖高新开发区腹地多功能配套综合体

26、设计单位是谁？

武汉欧乐建筑设计有限公司

27、设计单位属于什么资质？

甲级设计资质

28、施工单位是谁？

银州建筑工程

29、监理单位是谁？

广东天衡工程建设咨询监理有限公司

30、项目用地面积？

35572.4 平方米

31、项目土地性质？

工业地产.

32、土地使用年限？

50 年

33、土地使用期限？

2011 年-2061 年

34、项目建筑面积？

85065.04 平方米

35、商业共有面积？

共约 1 万 3 千方商业，其中 2 号楼约 5 千方，1 号楼月 8 千方

36、智趣微复式共有面积？

共约 5 万方，其中 2 号楼约 1 万方

37、项目周边银行？

对面有工商银行，农业银行

38、项目周边公交站？

门口有 301 光谷八路站、913 生物园路光谷生物城站

39、项目周边医院？

省妇幼、中法医院、光谷同济

40、项目周边商场？

光谷六路已规划近百万方商业配套，繁华将现。奥山在生物城也在建合体项目

41、项目周边学校？

光谷外国语学校，生物成小学

42、项目周边超市？

小区自带零售超市，园区超市，500 米内政府招商沃尔玛

43、项目属于那个派出所管辖？

豹澥派出所

44、项目到鲁巷广场时间？

驾车 20 分钟、公交 35 分钟

45、建筑分布情况？

共 4 栋楼，错落合围的分布

46、每栋楼何时动工，何时竣工？

2 号楼已经封顶，1、3、4 号楼 2017 全面动工

47、楼间距？

1 号楼与 2 号楼南北间距 58 米，3 号楼与 2、4 号楼南北间距约 25 米

48、有无地下停车场？

有，四栋楼及中心花园地下全是停车场

49、地下停车场面积？

16811.42 平方米

50、停车位个数？

约 700，地下约 500 个、地上约 200 个

51、车位比例？

面积配比每 100 平方米配一个车位，户数配比约 0.7

52、地下停车场出入口有几个？

南北各一个出入口

53、绿化面积？

约 1 万方

54、绿化率?

30%

55、小区出入口有几个?

小区西侧设置一个主出入口, 一个次出入口

56、建筑属于什么风格? 有何优势?

现代时尚建筑风格,建筑外立面显现代科技时尚质感

57、智趣微复式总户数?

约 1000 户

58、容积率?

2.5

59、智趣微复试层数?

2 号楼 3—10 号楼是 loft,3、4 号楼全是 loft

60、每栋建筑层数?

1 号楼 25f、2 号楼 10f、3 号楼 10f、4 号楼 10f

61、智趣微复式单套面积?

72、92、126 平方米

62、智趣微复式层高?

层高 5.4 米

63、智趣微复式公摊系数?

约 27%—30%

64、商铺层数?

2 号楼 1—2 层, 1 号楼 1—3 层

65、一层商铺层高?

6 米高

66、二层商铺层高？

5.4 米高

67、单间商铺面积？

十几平米到八十几平米

68、69、建筑采用什么结构？

框剪结构

70、智趣微复式中间隔板是否隔好？

不隔，自己根据需要自由隔层

71、隔板自己做造价如何？

工字钢的，造价最贵，工艺麻烦、空调房容易生锈、造价大概在 400 元每平米；钢筋混和泥土现烧，造价大概 250 元每平米

72、是否有封闭式阳台？

有封闭式阳台

73、采用什么方式保障供水？

采用变频加压供水

74、采用什么方式保障供电？

配有独立发电机组

75、是否有天然气？

目前没有、后续有可能安装

76、是否有烟道？

有

77、电话线、网线是否进户？

电话线、网迁址门口，交开费户使用

78、入户门是否统一安装？

交房时统一安装，

79、入户门使用什么品牌？

品牌防火入户门

80、外墙使用什么材料？

咖啡色面砖、蓝玻璃

81、外墙是什么颜色？

咖啡色+蓝色

82、是否有空调机位？

有

83、卫生间是否有初级防水？

做初级防水、装修时要做二级防水

84、几部电梯？

2 部电梯

85、电梯品牌？

知名品牌电梯

86、电梯荷载人数？

8-12 人

87、几部电梯？

2 部

88、楼梯宽度？

1.35 米宽

89、每层走廊宽度？

2 米宽

90、知否可以办理两证？什么时候交房？

可以办理、2017 年 12 月交房

91、是否可以一人买多套？

可以

92、买多套可否打通？

可以

93、是否可以贷款？

可以

94、是否限贷限购？

不限贷限购

95、付款方式？

一次性付款，银行按揭

96、首付比例？

不低于 50%

97、贷款比例？

不高于 50%

98、贷款利率？

预计基准利率上浮百分之十